HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC
DEPOSIT AGREEMENT

Số. _____
No. _____

NGÀY [*] THÁNG [*] NĂM [*]
DATED [*]

Giữa
Between

CÔNG TY ……..
……

Và
And

[Vui lòng điền tên bên đặt cọc]
[Please insert the name of the depositor]

Mã Số Hợp Đồng/*Unit Code:*

DRAFT

MỤC LỤC/*CONTENTS*

Điều/*Clause* **Trang/*Page***

1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI 6
DEFINITIONS AND INTERPRETATION 6

2. CAM KẾT CỦA BÊN B 10
PARTY B'S COMMITMENTS 10

3. CAM KẾT CỦA BÊN A 11
PARTY A'S COMMITMENTS 11

4. KÝ KẾT HỢP ĐỒNG THUÊ DÀI HẠN 11
LONG TERM LEASE AGREEMENT EXECUTION 11

5. CUNG CẤP THÔNG TIN BẮT BUỘC 12
PROVISION OF REQUIRED INFORMATION 12

6. THANH TOÁN TIỀN ĐẶT CỌC 12
PAYMENT OF DEPOSIT 12

7. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG DO LỖI CỦA BÊN B 13
TERMINATION DUE TO PARTY B'S DEFAULT 13

8. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG DO LỖI CỦA BÊN A 14
TERMINATION DUE TO PARTY A'S DEFAULT 14

9. CAM KẾT VÀ BẢO ĐẢM 15
REPRESENTATIONS AND WARRANTIES 15

10. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG 15
FORCE MAJEURE EVENT 15

11. THÔNG BÁO 16
NOTICES 16

12. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC 17
MISCELLANEOUS 17

13. TOÀN BỘ HỢP ĐỒNG 19
ENTIRE AGREEMENT 19

14. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP 19
GOVERNING LAW AND JURISDICTION 19

15. THI HÀNH 20
EXECUTION 20

PHỤ LỤC 1. GIÁ THUÊ CĂN HỘ, TIỀN ĐẶT CỌC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN 21
SCHEDULE 1. APARTMENT RENTAL, DEPOSIT AND PAYMENT 21

PHỤ LỤC 2. MÔ TẢ CĂN HỘ 24
SCHEDULE 2. DESCRIPTION OF APARTMENT 24

PHỤ LỤC 3. MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ DÀI HẠN 26
SCHEDULE 3. TEMPLATE OF APARTMENT LONG TERM LEASE AGREEMENT 26

DRAFT

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC NÀY ("**Hợp Đồng**") được lập ngày [*] tháng [*] năm [*] ("**Ngày Hiệu Lực**")
THIS DEPOSIT AGREEMENT *(the "**Agreement**") is made on [*] (the "**Effective Date**")*

GIỮA/*BETWEEN*:

(1) BÊN NHẬN ĐẶT CỌC/*RECEIVER OF DEPOSIT*:

Tên công ty *Company name*	:	
Mã số thuế/*Tax Code*	:	
Địa chỉ đăng ký *Registered address*	:	
Địa chỉ liên hệ *Contact address*	:	
Điện thoại /*Tel*	:	
Fax	:	
Email	:	
Tài khoản ngân hàng số *Bank Account No*	:	[*] *[*]*
Ngân hàng *Bank Name*	:	[*] *[*]*
Đại diện bởi *Represented by*	:	
Chức vụ *Title*	:	

(sau đây được gọi là "**Bên A**"/*hereafter referred to as "**Party A**"*)

và/*and*

(2) BÊN ĐẶT CỌC/*DEPOSITOR:*

[*][Vui lòng điền tên của công ty (nếu Bên B là một công ty)]
[Please insert the company's name (if Party B is a company)]

Giấy CNĐT/GCNĐKDN số *IC/ERC Number*	:	[*] do [*] cấp bởi [*] ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Mã số thuế/*Tax Code*	:	[*]
Địa chỉ trụ sở chính *Head office address*	:	[*] *[*]*

DRAFT

Điện thoại /*Tel*	:	[*]
Fax	:	[*]
Tài khoản ngân hàng số *Bank account number*	:	[*]
Ngân hàng *Bank name*	:	[*] *[*]*
Đại diện bởi *Represented by*	:	[*]/ Người đại diện theo pháp luật *[*]/ Legal Representative*
Chức vụ *Title*	:	[*] *[*]*

[*][Vui lòng điền tên của cá nhân (nếu Bên B là một cá nhân)]
[Please insert the individual's name (if Party B is an individual)]

CMND/Hộ Chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp bởi [*] ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ liên hệ *Contact address*	:	[*] *[*]*
Điện thoại/*Tel*	:	[*]
Email	:	[*]
Tài khoản ngân hàng số *Bank account number*	:	[*] *[*]*
Ngân hàng *Bank name*	:	[*] *[*]*

Bên Cùng Đặt Cọc: [*] [Vui lòng điền tên của Bên Cùng Đặt Cọc, nếu có]
Co-Depositor: [Please insert the Co-Depositor's name, if any]

CMND/Hộ Chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ liên hệ *Contact address*	:	[*] *[*]*

DRAFT

Điện thoại/*Tel*	:	[*]
Email	:	[*]
Tài khoản ngân hàng số *Bank account number*	:	[*] *[*]*
Ngân hàng *Bank name*	:	[*] *[*]*

(Sau đây được gọi riêng hoặc chung, tùy trường hợp, là "**Bên B**")
*(Hereafter referred to individually or collectively, as the case may be, as "**Party B**")*

Trong trường hợp Bên B bao gồm nhiều hơn một người, thì mọi dẫn chiếu đến Bên B trong Hợp Đồng này sẽ có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên B sẽ là liên đới và riêng rẽ và Bên A không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người đối với Bên A nhưng Bên A có thể yêu cầu từng người thuộc Bên B thực hiện nghĩa vụ đối với Bên A một cách riêng rẽ hoặc liên đới, theo quyết định của Bên A.
In the event Party B consists of more than one person, all references to Party B in this Agreement shall mean each of them and all obligations and liabilities of Party B shall be joint and several and Party A shall not be obligated to determine which person owes what obligation to Party A but may pursue each of them severally or all of them jointly, at Party A's decision.

Nhằm mục đích thuận tiện, tất cả những người được dẫn chiếu là Bên B (nếu nhiều hơn một người) sẽ uỷ quyền cho một người ("**Người Được Uỷ Quyền**") làm đại diện của Bên B để giao dịch với Bên A liên quan đến Căn Hộ và bất kỳ và tất cả hành động của Người Được Uỷ Quyền sẽ ràng buộc tất cả các bên thuộc Bên B và Bên A không cần có bất kỳ chấp thuận riêng rẽ nào khác của từng người thuộc Bên B. Tuy nhiên, bất kể việc uỷ quyền này, mọi tài liệu cần có các chữ ký của Bên B thì phải được từng người thuộc Bên B ký vào đầy đủ.
*For convenience, all persons referred in Party B (if more than one) shall authorise one person (the "**Authorised Person**") to be their representative to deal with Party A in respect of the Apartment and any and all actions by the Authorised Person shall bind all persons in Party B and Party A shall not need to obtain any other separate consents from each of the persons in Party B. However, notwithstanding this authorisation, all documents which require the signatures of Party B must be signed by each of them.*

(Bên A và Bên B, mỗi Bên dưới đây sẽ được gọi riêng là một "**Bên**", và gọi chung là "**Các Bên**") *(Each of Party A and Party B are hereinafter referred to as a "**Party**", and collectively, as the "**Parties**".)*

CƠ SỞ KẾT LẬP/CĂN CỨ:
BACKGROUND/RECITAL:

A. Bên A là chủ đầu tư của [*] ("**Toà Nhà**") theo (i) Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư số [*] do [*] cấp ngày [*] và các chứng nhận thay đổi Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư tuỳ từng thời điểm; và (ii) Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số [*] do [*] cấp ngày [*] và các chứng nhận thay đổi Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp tuỳ từng thời điểm.

DRAFT

*Party A is the developer of [*] (the "**Building**") pursuant to (i) Investment Registration Certificate No. [*] issued by [*] on [*] and the amendments thereto from time to time; and (ii) Enterprise Registration Certificate No. [*] issued by [*] on [*] and the amendments thereto from time to time.*

B. Bên A mong muốn cho Bên B thuê Căn Hộ và Bên B mong muốn thanh toán Tiền Đặt Cọc (như được định nghĩa dưới đây) cho Bên A để đặt thuê Căn Hộ theo các điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng này.
Party A wishes to lease out the Apartment to Party B and Party B wishes to make the Deposit (as defined below) to Party A to reserve the Apartment to lease subject to the terms and conditions set out in this Agreement.

C. Bên A và Bên B đồng ý ký kết Hợp Đồng này làm căn cứ để Bên B thanh toán Tiền Đặt Cọc cho Bên A, và ngược lại Bên A đồng ý để Căn Hộ sẵn sàng cho Bên B khi Bên B chuyển toàn bộ Tiền Đặt Cọc theo Điều 2 cho đến khi Các Bên ký kết một HĐTDH theo Điều 4 Hợp Đồng này.
Party A and Party B agree to enter into this Agreement to form a basis for Party B to make the Deposit to Party A, and in return Party A agrees to make available the Apartment in favour of Party B when Party B has transferred fully the Deposit in accordance with Clause 2 until the Parties enter into a LTLA pursuant to Clause 4 hereof.

CÁC BÊN THEO ĐÂY ĐỒNG Ý như sau:
***IT IS AGREED** as follows:*

1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI
DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1 Ngoài các thuật ngữ được định nghĩa trong các phần khác của Hợp Đồng này, các thuật ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau, trừ khi ngữ cảnh quy định khác đi:
In addition to terms defined elsewhere in this Agreement, the following definitions apply throughout this Agreement, unless the contrary intention appears:

Căn Hộ nghĩa là một căn hộ trong Tòa Nhà, được xây dựng theo thiết kế đã được Bên A phê duyệt và có các thông tin chi tiết như được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. ***Apartment** means an apartment in the Building built according to the approved design by Party A and having the specifications as specified in Schedule 2 hereof.*

Giá Thuê Căn Hộ nghĩa là khoản tiền thuê do Bên B thanh toán cho Bên A bao gồm Giá Thuê Thuần Căn Hộ, Quỹ Bảo Trì và thuế GTGT như quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
***Apartment Rental** means amount payable by Party B to Party A which is a sum of Net Apartment Rental, Sinking Fund, and VAT as set out in Schedule 1 of this Agreement.*

Toà Nhà có nghĩa theo định nghĩa tại phần Cơ Sở Kết Lập là toàn bộ toà nhà chung cư có tên [*] nơi Căn Hộ tọa lạc do Bên A xây dựng và phát triển bao gồm các căn hộ, các khu vực thương mại và các khu vực tiện ích chung của toà nhà được đặt tại [*].
***Building** means as defined in the Recital which is the whole apartment building named [*] where the Apartment is located which is constructed and developed by Party A*

DRAFT

including apartments, commercial units and common facilities works of the building located at [*].

Ngày Làm Việc nghĩa là một ngày không phải là Thứ Bảy hoặc Chủ Nhật hoặc các ngày lễ quốc gia khác theo Pháp Luật Việt Nam mà vào ngày đó các ngân hàng mở cửa kinh doanh bình thường tại Việt Nam.
Business Day *means a day other than a Saturday or Sunday or other holidays according to the Laws of Vietnam, on which banks are open in Vietnam to the general public for business.*

Ngày Hạn Định nghĩa là ngày ký kết HĐTDH được dự kiến là ngày [*] hoặc một ngày sớm hơn do Bên A xác định (mà không cần sự đồng ý của Bên B) hoặc một ngày trễ hơn như được xác định theo Hợp Đồng này**.**
Cut-off Date *means the date for execution of the LTLA which is tentatively [*] or the earlier date determined by the Party A (without any consent of Party B) or the later date as determined in accordance with this Agreement.*

Tiền Đặt Cọc nghĩa là khoản tiền đặt cọc mà Bên B thanh toán cho Bên A theo Tiến Độ Thanh Toán Tiền Đặt Cọc quy định tại Mục 2.1 của Phụ Lục 1 để giữ lại Căn Hộ cho Bên B thuê**.**
Deposit *means the deposit amount paid by Party B to Party A in accordance with the Deposit Payment Schedule set out in Item 2.1 of Schedule 1 to reserve the Apartment for Party B to lease.*

Tiến Độ Thanh Toán Tiền Đặt Cọc nghĩa là tiến độ thanh toán tiền đặt cọc được quy định tại Mục 2.1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
Deposit Payment Schedule *means the deposit payment schedule set out in Item 2.1 of Schedule 1 hereof.*

Ngày Đến Hạn nghĩa là ngày mà vào ngày đó bất kỳ phần nào của Tiền Đặt Cọc đến hạn phải thanh toán như được quy định trong bảng Tiến Độ Thanh Toán Tiền Đặt Cọc quy định tại Phụ Lục 1.
Due Date *means the date on which any amount of the Deposit is due and payable as set out in the Deposit Payment Schedule provided in Schedule 1.*

Ngày Hiệu Lực nghĩa là ngày của Hợp Đồng này được ghi tại trang đầu tiên.
Effective Date *means the date of this Agreement as written on the first page.*

Thông Báo Gia Hạn nghĩa là thông báo yêu cầu gia hạn việc thực hiện Thông Báo Ký HĐTDH.
Extension Notice *means the notice request for the extension of the performance of the LTLA Signing Notice.*

Sự Kiện Bất Khả Kháng nghĩa là bất kỳ các sự kiện sau đây: hoả hoạn, giông bão, lũ lụt, động đất hoặc các thiên tai khác, bạo loạn, khủng bố, bom đạn, chiến tranh, bạo động dân sự, nổi dậy, đình công, dịch bệnh hoặc hạn chế kiểm dịch, sự hỏng hóc thiết bị không lường trước được hoặc việc không có khả năng có được các văn bản, chỉ thị hoặc quyết định cần thiết của Cơ Quan Nhà Nước, việc không có khả năng có được bất kỳ chấp thuận liên quan của Cơ Quan Nhà Nước, hoặc bất kỳ hạn chế hoặc cấm đoán do Cơ Quan Nhà Nước đưa ra, hoặc những nguyên nhân khác ngoài tầm kiểm soát của một Bên, hoặc

DRAFT

những sự kiện khác không lường trước được hoặc không thể tránh khỏi, hoàn toàn hoặc phần nào gây cản trở hoặc làm cho bất kỳ Bên nào không thể thực hiện bất kỳ nghĩa vụ trọng yếu nào hoặc thực thi bất kỳ quyền lợi cơ bản nào theo Hợp Đồng này. Tất cả các khó khăn tài chính sẽ không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
Force Majeure Event *means any of the following events: fires, storms, floods, earthquakes or other acts of God, riots, acts of terrorism, explosions, wars, civil commotion, insurrections, strikes, epidemic or quarantine restrictions, unforeseen equipment failure or inability to obtain essential materials, directives or decisions of the State Authorities, inability to obtain any relevant approval from the State Authorities, or any restrictions or prohibitions imposed by any State Authorities, or other causes beyond the control of a Party, or other events unforeseen or unavoidable which totally or partially hinder or render impossible the performance of any material obligation or the exercise of any material right under this Agreement by any Party. All cases of financial difficulties shall not be considered as Force Majeure Event.*

Pháp Luật Việt Nam nghĩa là hiến pháp và tất cả các luật, nghị quyết, pháp lệnh, lệnh, nghị định, quyết định, thông tư và các văn bản khác có hiệu lực pháp luật tại Việt Nam, được thay thế, bổ sung hoặc sửa đổi tuỳ từng thời điểm.
Laws of Vietnam *means the constitution and all laws, resolutions, ordinances, orders, decrees, decisions, circulars and other documents having the effect of law in Vietnam, as replaced, supplemented or amended from time to time.*

Hợp Đồng Thuê Dài Hạn hoặc **HĐTDH** nghĩa là hợp đồng thuê dài hạn được giao kết bởi Bên A và Bên B đối với việc thuê Căn Hộ theo hình thức và nội dung chủ yếu như đính kèm trong Phụ Lục 3.
Long Term Lease Agreement *or* ***LTLA*** *means the long term lease agreement to be entered into between Party A and Party B for the lease of the Apartment in form and substance attached in Schedule 3.*

Thời Gian Gia Hạn Ký HĐTDH Lần Đầu nghĩa là thời gian gia hạn việc thực hiện Thông Báo Ký HĐTDH thêm ba (3) tháng dương lịch kể từ Ngày Hạn Định như quy định tại Điều 2.4(a) của Hợp Đồng này.
LTLA First Extension Period *means the period of extension of the performance of the LTLA Signing Notice for three (3) calendar months from the Cut-off Date as set out in Clause 2.4(a) herein.*

Thời Gian Gia Hạn Ký HĐTDH Lần Hai nghĩa là thời gian gia hạn việc thực hiện Thông Báo Ký HĐTDH thêm ba (3) tháng dương lịch kể từ khi kết thúc Thời Gian Gia Hạn Ký HĐTDH Lần Đầu như quy định tại Điều 2.4(a) của Hợp Đồng này.
LTLA Second Extension Period *means the extension of the performance of the LTLA Signing Notice for three (3) calendar months from the end of the LTLA First Extension Period as set out in Clause 2.4(b) herein.*

Thông báo ký HĐTDH nghĩa là thông báo bằng văn bản do Bên A gửi về việc yêu cầu ký HĐTDH như quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này.
LTLA Signing Notice *means the written notice sent by Party A on the execution of the LTLA as set out in Clause 2.3 herein.*

DRAFT

Thời Hạn Ký HĐTDH nghĩa là thời hạn mười lăm (15) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Hạn Định và có thể gia hạn như được quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này.
LTLA Signing Period *means the period of fifteen (15) Business Days from the Cut-off Date which may be applied for the extension as set out in Clause 2.3 herein.*

Thông Tin Bắt Buộc nghĩa là thông tin và tài liệu do Bên A yêu cầu cung cấp trong Thời Hạn Ký HĐTDH quy định tại Điều 5.2 của Hợp Đồng này.
Required Information *means the information and documentation required by Party A to provide within the LTLA Signing Period set out in Clause 5.2 herein.*

Gia Hạn HĐTDH Lần Hai nghĩa là việc gia hạn thực hiện thông báo ký HĐTDH trong Thời Gian Gia Hạn Ký HĐTDH Lần Hai như quy định tại Điều 8.2(a) của Hợp Đồng này
Second LTLA Extension *means the extension of performance of the LTLA Signing Notice for the LTLA Second Extension Period as set out in Clause 8.2 (a) herein.*

Thông Báo Chấm Dứt nghĩa là thông báo do một Bên gửi cho Bên còn lại (tùy từng trường hợp) về việc chấm dứt Hợp Đồng này.
Termination Notice *means a notice served by a Party to the other Party (as the case may be) terminating this Agreement.*

"Thuế GTGT" nghĩa là thuế giá trị gia tăng áp dụng cho việc cho thuê Căn Hộ theo Pháp Luật Việt Nam vào từng thời điểm;
"VAT" *means value added tax applicable to the lease of the Apartment in accordance with the Laws of Vietnam from time to time;*

Việt Nam nghĩa là nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
Vietnam *means the Socialist Republic of Vietnam.*

1.2 Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Hợp Đồng này có quy định khác đi
Unless otherwise required by the context or provisions of this Agreement:

(a) Các tiêu đề hoặc đầu mục chỉ nhằm mục đích tham khảo và không nhằm mục đích diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
Titles or headings are for convenience of reference only and are not for interpretation or explanation of the substance of this Agreement;

(b) Mọi dẫn chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là dẫn chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng này;
All references to Clauses and Schedules are references to Clauses and Schedules of this Agreement;

(c) Các từ số ít còn bao gồm cả số nhiều và ngược lại;
Singular terms also includes plural and vice versa;

(d) Những dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân thành lập theo bất kỳ hình thức nào cũng như là người kế thừa hoặc người thay thế cá nhân hoặc pháp nhân đó; và

DRAFT

References to a person or a third party shall be construed as references to an individual or a legal entity established in any form as well as its successors or assigns; and

(e) Các Phụ Lục, Phụ Chú, và các tài liệu kèm theo đó sẽ là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này và sẽ được sử dụng, được đọc và được hiểu như là một phần thiết yếu của Hợp Đồng này.
The Schedules, Appendices, and the attachments hereto shall form an integral part of this Agreement and shall be taken, read, and construed as an essential part of this Agreement.

2. CAM KẾT CỦA BÊN B
PARTY B'S COMMITMENTS

2.1 Bên B đồng ý (i) thanh toán Tiền Đặt Cọc cho Bên A theo Tiến Độ Thanh Toán Tiền Đặt Cọc như được quy định tại Phụ Lục 1 để đặt quyền thuê Căn Hộ theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê Dài Hạn.
Party B agrees (i) to pay the Deposit to Party A in accordance with the Deposit Payment Schedule set out in Schedule 1 to reserve the rights to lease the Apartment in accordance with the terms and conditions of the Long Term Lease Agreement.

2.2 Bên B thanh toán Tiền Đặt Cọc cho Bên A bằng chuyển khoản điện tín vào tài khoản ngân hàng của Bên A như được quy định tại Phụ Lục 1.
Party B shall pay the Deposit to Party A by telegraphic transfer to Party A's bank account specified in Schedule 1.

2.3 Bên B sẽ phải thanh toán Tiền Đặt Cọc đợt hai như quy định tại Tiến Độ Thanh Toán Tiền Đặt Cọc tại Phụ Lục 1 trong vòng mười lăm (15) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên A gửi thông báo bằng văn bản ("**Thông Báo Ký HĐTDH**") về việc ký kết Hợp Đồng Thuê Dài Hạn. Hợp Đồng Thuê Dài Hạn sẽ được Các Bên ký kết không muộn hơn mười lăm (15) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Hạn Định ("**Thời Hạn Ký HĐTDH**").
*Party B shall have to make the second instalment of the Deposit as stated under Deposit Payment Schedule set out in Schedule 1 within fifteen (15) Business Days from the date Party A sends a written notice (the "**LTLA Signing Notice**") on execution of the Long Term Lease Agreement. The Long Term Lease Agreement shall be entered into between the Parties no later than fifteen (15) Business Days from the Cut-off Date (the "**LTLA Signing Period**").*

2.4 Nếu Ngày Hạn Định không phải là ngày [*] hoặc là ngày sớm hơn, Các Bên đồng ý như sau:
*If the Cut-off Date does not fall on **[*]** or earlier date, the Parties agree as follows:*

(a) nếu Bên A không gửi Thông Báo Ký HĐTDH cho Bên B trước ngày [*], Ngày Hạn Định sẽ tự động được gia hạn (mà không cần bất kỳ sự đồng ý nào khác của bất kỳ Bên nào) thêm một thời hạn là [ba (3)] tháng dương lịch kể từ ngày [*] ("**Thời Gian Gia Hạn Ký HĐTDH Lần Đầu**"); và
if the Party A fails to serve the LTLA Signing Notice to the Party B by [*], the Cut-off Date shall be extended automatically (without any further consent of any

DRAFT

*Party) for a period of [three (3)] calendar months from [*] (the "**LTLA First Extension Period**"); and*

(b) Nếu Bên A không gửi Thông Báo Ký HĐTDH sau khi hết Thời Gian Gia Hạn Ký HĐTDH Lần Đầu, tuỳ thuộc vào sự chấp thuận của Bên B, Bên A có thể gửi cho Bên B một Thông Báo Gia Hạn để gia hạn thêm một thời hạn [ba (3)] tháng dương lịch khác kể từ ngày kết thúc Thời Gian Gia Hạn Ký HĐTDH Lần Đầu ("**Thời Gian Gia Hạn Ký HĐTDH Lần Hai**").
*if Party A fails to serve the LTLA Signing Notice after the expiry of the LTLA First Extension Period, Party A may send to Party B the Extension Notice for a further extension, subject to Party B's consent for another period of [three (3)] calendar months from the end of the LTLA First Extension Period (the "**LTLA Second Extension Period**").*

2.5 Khi Bên A nhận được toàn bộ Tiền Đặt Cọc, Bên A đồng ý để Căn Hộ sẵn sàng cho Bên B thuê và ký kết Hợp Đồng Thuê Dài Hạn với Bên B theo trình tự thủ tục quy định tại Điều 4 đối với việc cho Bên B thuê Căn Hộ với Giá Thuê Căn Hộ và theo các điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng Thuê Dài Hạn.
Upon Party A's receipt of the full Deposit, Party A agrees to make available the Apartment and enter into the Long Term Lease Agreement with Party B in accordance with the procedure set out in Clause 4 in respect of the lease of the Apartment to Party B at the Apartment Rental and the terms and conditions of the Long Term Lease Agreement.

3. CAM KẾT CỦA BÊN A
PARTY A'S COMMITMENTS

Trừ trường hợp (i) Bên B có bất kỳ vi phạm Hợp Đồng nào và/hoặc (ii) bất kỳ khoản Tiền Đặt Cọc đến hạn nào chưa được thanh toán, Bên A sẽ gửi Thông Báo Ký HĐTDH đến Bên B theo mốc thời gian được quy định tại Điều 2.3 và 2.4 (bao gồm cả thời gian gia hạn).
Save for the case where (i) there is any breach of this Agreement by Party B and/or (ii) any amount of the Deposit is still outstanding, Party A shall serve the LTLA Signing Notice to Party B in accordance with the timeline as provided in Clause 2.3 and 2.4 (including the extension period).

4. KÝ KẾT HỢP ĐỒNG THUÊ DÀI HẠN
LONG TERM LEASE AGREEMENT EXECUTION

4.1 Khi Hợp Đồng Thuê Dài Hạn được ký kết, Tiền Đặt Cọc sẽ tự động trở thành và được xem là một khoản thanh toán của Giá Thuê Căn Hộ theo Hợp Đồng Thuê Dài Hạn, và Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt hiệu lực và được thanh lý mà không cần bất kỳ sự chấp thuận hoặc phê duyệt nào khác của bất kỳ Bên nào. Để tránh nhầm lẫn, Bên B sẽ thanh toán toàn bộ và bất kỳ khoản tiền còn lại của Giá Thuê Căn Hộ cho Bên A theo các điều khoản và điều kiện quy định trong Hợp Đồng Thuê Dài Hạn.
Upon the execution of the Long Term Lease Agreement, the Deposit shall automatically become and be treated as a part of payment of the Apartment Rental under the Long Term Lease Agreement, and this Agreement shall be terminated and liquidated automatically without any further consent or approval of any Party. For the avoidance of

DRAFT

doubt, Party B shall pay all and any outstanding amounts of the Apartment Rental to Party A in accordance with terms and conditions of the Long Term Lease Agreement.

4.2 Các Bên theo đây đồng ý rằng Hợp Đồng Thuê Dài Hạn sẽ được ký kết theo hình thức và nội dung chính như đính kèm tại Phụ Lục 3. Bên A có thể điều chỉnh mẫu đính kèm theo quyết định của mình tuỳ từng thời điểm trước khi Các Bên ký kết Hợp Đồng Thuê Dài Hạn miễn là (i) những hạng mục thương mại được Các Bên thoả thuận trong phần mô tả Căn Hộ, Giá Thuê Căn Hộ, tiến độ thanh toán, ngày bàn giao Căn Hộ sẽ không thay đổi trừ khi được Các Bên đồng ý; và (ii) việc thay đổi đó phải tuân theo quy định của Pháp Luật Việt Nam đang có hiệu lực áp dụng tại thời điểm ký kết.
The Parties hereby agree that the Long Term Lease Agreement shall be executed in the form and substance attached in Schedule 3. The attached form may be revised by Party A's sole discretion from time to time before the Parties' execution of the Long Term Lease Agreement provided that (i) commercial items as agreed by the Parties such as description of the Apartment, Apartment Rental, payment schedule, handover date of the Apartment shall not be changed unless they are agreed by the Parties; and (ii) such amendment shall comply with the prevailing Laws of Vietnam for the time being in force.

5. CUNG CẤP THÔNG TIN BẮT BUỘC
PROVISION OF REQUIRED INFORMATION

5.1 Bên B hiểu rằng để thuê Căn Hộ, Bên B có nghĩa vụ cung cấp cho Bên A các tài liệu được yêu cầu theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Cho mục đích ký kết Hợp Đồng Thuê Dài Hạn, Bên B sẽ cung cấp cho Bên A các thông tin và tài liệu đúng và chính xác theo yêu cầu của Bên A.
Party B understands that in order to lease the Apartment, Party B is required to provide Party A with certain documents as provided under the Laws of Vietnam. For the purpose of entering into the Long Term Lease Agreement, Party B shall provide Party A with correct and accurate information and documentation as requested by Party A.

5.2 Bên A sẽ quy định những tài liệu và thông tin bắt buộc ("**Thông Tin Bắt Buộc**") trong Thông Báo Ký HĐTDH gửi Bên B và Bên B sẽ cung cấp cho Bên A những Thông Tin Bắt Buộc trong Thời Hạn Ký HĐTDH.
*Party A shall set out the required information and documentation (the "**Required Information**") in the LTLA Signing Notice to Party B, and Party B shall provide Party A with the Required Information within the LTLA Signing Period.*

5.3 Bên B sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác, hợp lệ, và hợp pháp của các Thông Tin Bắt Buộc, và trong mọi trường hợp Bên A sẽ không có trách nhiệm xác minh tính chính xác, hợp lệ, và hợp pháp của các Thông Tin Bắt Buộc đó.
Party B shall be solely responsible for the accuracy, validity and legality of the Required Information, and in no event shall Party A be required to verify the accuracy, validity and legality of such Required Information.

6. THANH TOÁN TIỀN ĐẶT CỌC
PAYMENT OF DEPOSIT

6.1 Bên B sẽ thanh toán bất kỳ và toàn bộ các khoản đến hạn phải trả của Tiền Đặt Cọc không muộn hơn mười bốn (14) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Đến Hạn quy định trong Tiến Độ Thanh Toán Tiền Đặt Cọc.

DRAFT

Party B shall pay any and all due and payable amount of the Deposit no later than fourteen (14) Business Days from the Due Date set out in the Deposit Payment Schedule.

6.2 Bất kỳ khoản thanh toán nào sau thời hạn mười bốn (14) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Đến Hạn sẽ phải chịu một khoản lãi quá hạn được tính theo mức lãi suất 1% hằng tháng ("**Lãi Quá Hạn**"). Lãi Quá Hạn này sẽ được áp dụng cho thời hạn từ Ngày Đến Hạn đến ngày khoản tiền đến hạn đó được thanh toán đầy đủ. Để tránh nhầm lẫn, Lãi Quá Hạn sẽ phải được thanh toán cùng với khoản thanh toán đến hạn vào ngày đến hạn phải trả khoản thanh toán đó cho Bên A.
*Any due amount paid after fourteen (14) Business Days from the Due Date shall be subject to an overdue interest at 1% per month (the "**Overdue Interest**"). The Overdue Interest shall apply to the period from the Due Date to the date such due amount is paid in full. For the avoidance of doubt, the Overdue Interest must be paid together with the due amount on the date the due amount is paid to Party A.*

7. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG DO LỖI CỦA BÊN B
TERMINATION DUE TO PARTY B'S DEFAULT

7.1 Bên A, với toàn quyền quyết định của mình có thể chấm dứt Hợp Đồng này ngay lập tức bằng việc gửi một Thông Báo Chấm Dứt cho Bên B nếu:
Party A, at its discretion, may terminate this Agreement immediately upon serving a Termination Notice to Party B if:

(a) Bên B không thanh toán được bất kỳ khoản đến hạn nào của Tiền Đặt Cọc trong vòng mười bốn (14) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Đến Hạn tương ứng; hoặc
Party B fails to pay any due amount of the Deposit within fourteen (14) Business days from the relevant Due Date; or

(b) Bên B không cung cấp cho Bên A các Thông Tin Bắt Buộc hoặc không ký kết Hợp Đồng Thuê Dài Hạn trong Thời Hạn Ký HĐTDH và bất kỳ thời gian gia hạn Thời Hạn Ký HĐTDH nào.
Party B fails to provide Party A with the Required Information or enter into the Long Term Lease Agreement within the LTLA Signing Period and any extension thereof.

7.2 Khi xảy ra sự kiện nêu tại Điều 7.1, Bên B sẽ bị mất toàn bộ số Tiền Đặt Cọc đã thanh toán.
Subsequent to Clause 7.1, Party B shall forfeit all the paid amount from the Deposit.

7.3 Khi xảy ra sự kiện nêu tại Điều 7.1, sau khi Thông Báo Chấm Dứt đã được gửi, Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt và thanh lý mà không cần bất kỳ sự đồng ý hoặc chấp thuận nào khác của bất kỳ Bên nào. Để tránh hiểu nhầm, Điều 7.3 này sẽ không loại trừ nghĩa vụ Bên B phải thanh toán một khoản tương đương Tiền Đặt Cọc như là một khoản phạt vi phạm Hợp Đồng này như được đề cập tại Điều 7.2.
Subsequent to Clause 7.1, once the Termination Notice has been served, this Agreement shall be terminated and liquidated automatically without any further consent or approval of any Party. For avoidance of doubt, this Clause 7.3 will not eliminate the liability of Party B to pay an amount equivalent to the Deposit as a fine for breaching this Agreement as mentioned in Clause 7.2.

DRAFT

8. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG DO LỖI CỦA BÊN A
TERMINATION DUE TO PARTY A'S DEFAULT

8.1 Trừ trường hợp được quy định tại Điều 8.3 hoặc được quy định khác đi trong Hợp Đồng này, Bên A sẽ không được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.
Except for Clause 8.3 or otherwise provided hereof, Party A shall not unilaterally terminate this Agreement.

8.2 Nếu Bên A dự liệu rằng Bên A không thể gửi được Thông Báo Ký HĐTDH cho Bên B vào ngày kết thúc Thời Gian Gia Hạn Ký HĐTDH Lần Đầu, Bên A với toàn quyền quyết định của mình có thể:
If Party A anticipates that it may fail to serve the LTLA Signing Notice to Party B by the end of the LTLA First Extension Period, Party A may at its sole discretion:

(a) gửi Thông Báo Gia Hạn cho Bên B để gia hạn Thời Hạn Ký HĐTDH lần thứ hai ("**Gia Hạn Ký HĐTDH Lần Hai**"); hoặc
*send the Extension Notice to Party B for the second extension LTLA Signing Period (the "**Second LTLA Extension**"); or*

(b) gửi Thông Báo Chấm Dứt cho Bên B để chấm dứt Hợp Đồng này.
send a Termination Notice to Party B terminating this Agreement.

8.3 Khi xảy ra sự kiện nêu tại Điều 8.2(a), nếu Bên B không đồng ý Gia Hạn Ký HĐTDH Lần Hai, Bên B với toàn quyền quyết định của mình có quyền chấm dứt Hợp Đồng này ngay lập tức bằng việc gửi Thông Báo Chấm Dứt cho Bên A, với điều kiện là, để tránh nhầm lẫn, nếu Bên B không gửi Thông Báo Chấm Dứt cho Bên A trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày Bên A gửi Thông Báo Gia Hạn, Bên B xem như đã vô điều kiện từ bỏ quyền chấm dứt Hợp Đồng và đã chấp nhận việc Gia Hạn Ký HĐTDH Lần Hai.
Subsequent to Clause 8.2(a), if Party B does not agree to the Second LTLA Extension, Party B may at its discretion terminate this Agreement immediately upon sending a Termination Notice to Party A, provided, for the avoidance of doubt, that if Party B fails to send a Termination Notice to Party A within fourteen (14) calendar days from the date of the Extension Notice, Party B shall be deemed as having unconditionally waived its right to terminate this Agreement and accepted the Second LTLA Extension.

8.4 Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo quy định tại Điều 8.2(b) hoặc Điều 8.3, trong vòng ba mươi (30) Ngày Làm Việc kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt, Bên A sẽ trả lại cho Bên B toàn bộ và bất kỳ khoản đã thanh toán nào của Tiền Đặt Cọc ("**Khoản Đã Thanh Toán**") và tiền lãi phát sinh được tính từ ngày [*] đến ngày Bên A trả lại Tiền Đặt Cọc cho Bên B bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên B như được nêu tại trang đầu tiên của Hợp Đồng này hoặc được Bên B thông báo bằng văn bản cho Bên A. Tiền lãi sẽ được tính theo mức lãi suất 1% hằng tháng áp dụng trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A.
*In the case where this Agreement is terminated in accordance with Clause 8.2(b) or Clause 8.3, Party A shall, within thirty (30) Business Days of the Termination Notice, return all and any paid amount of the Deposit (the "**Paid Amount**") and an interest calculated from [*] to the date that Party A returns such amount to Party B by telegraphic transfer to Party B's bank account as stated in the first page of this*

DRAFT

Agreement or otherwise notified in writing by Party B. The interest is calculated on 1% per month on the total payments made by Party B to Party A.

8.5 Ngay khi Khoản Đã Thanh Toán được Bên A hoàn trả cho Bên B theo quy định tại Điều 8.4, Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt và xem như đã thanh lý mà không cần bất kỳ sự đồng ý hoặc chấp thuận nào khác của bất kỳ Bên nào, và Các Bên đồng ý từ bỏ và giải phóng từng Bên còn lại khỏi tất cả và bất kỳ trách nhiệm và khiếu nại nào (bao gồm đã biết và chưa biết) phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này.
Once the Paid Amount have been made by Party A to Party B in accordance with Clause 8.4, this Agreement shall be terminated and liquidated automatically without any further consent or approval of any Party, and the Parties agree to release and discharge each other from all and any liabilities and claims (both known and unknown) arising from or in connection with this Agreement.

9. CAM KẾT VÀ BẢO ĐẢM
REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

Mỗi Bên cam kết và bảo đảm với Bên còn lại rằng:
Each Party represents and warrants to the other Party that:

9.1 bên đó có đầy đủ quyền, thẩm quyền và quyền hạn để ký kết, chuyển giao và thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
it has full legal right, power and authority to execute, deliver and perform its obligations under this Agreement;

9.2 mỗi Bên đã hiểu rõ các điều khoản của Hợp Đồng này và xác nhận rằng các điều khoản này sẽ tạo thành nghĩa vụ pháp lý ràng buộc và bắt buộc phải thi hành đối với mỗi Bên.
it fully understands the terms of this Agreement and acknowledges that such terms shall be binding and legally enforceable against it.

10. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG
FORCE MAJEURE EVENT

10.1 Bất kỳ Bên A hoặc Bên B sẽ không bị xem là đã vi phạm Hợp Đồng này nếu việc thực hiện nghĩa vụ tương ứng của Bên đó (trừ nghĩa vụ thanh toán và nghĩa vụ ký Hợp Đồng Thuê Dài Hạn theo quy định tại Điều 4.1) bị cản trở bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra sau Ngày Hiệu Lực.
Neither Party A nor Party B shall be considered in breach of this Agreement to the extent that performance of their respective obligations (excluding payment obligations and obligations to execute the Long Term Lease Agreement as set out in Clause 4.1) is prevented by an Force Majeure Event that arises after the Effective Date.

10.2 Bên bị cản trở thực hiện nghĩa vụ ("**Bên Bị Ảnh Hưởng**") bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ gửi thông báo cho Bên còn lại về Sự Kiện Bất Khả Kháng sớm nhất có thể trong vòng bảy (7) ngày khi Bên Bị Ảnh Hưởng đó biết được hoặc có thể biết được việc Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra hoặc có khả năng xảy ra.
*The Party (the "**Affected Party**") prevented from carrying out its obligations hereunder shall give notice to the other Party of an Force Majeure Event as soon as possible within seven (7) days upon it being foreseen by, or becoming known to, the Affected Party.*

DRAFT

10.3 Trong trường hợp Thời Hạn Ký HĐTDH bị trì hoãn do Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên A sẽ được quyền gia hạn Thời Hạn Ký HĐTDH thêm một thời hạn tương ứng với thời gian mà Bên A bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.
If and to the extent that Party A suffers a delay of the LTLA Signing Period as a result of the Force Majeure Event then it shall be entitled to an extension of the LTLA Signing Period for a period of time equal to the period of interruption caused by an Force Majeure Event.

10.4 Trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng dẫn đến tổn thất hoặc thiệt hại đối với Tòa Nhà hoặc Căn Hộ, Bên A sẽ khắc phục tổn thất hoặc thiệt hại này trong phạm vi theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, với điều kiện là các chi phí phát sinh liên quan đến việc khắc phục (sau khi đã trừ đi các khoản tiền bảo hiểm mà Bên A được thanh toán cho các tổn thất hoặc thiệt hại này, nếu có) sẽ được phân bổ vào Giá Thuê Căn Hộ và Bên A sẽ thực hiện các bước hợp lý để giảm thiểu chi phí phát sinh.
If an Force Majeure Event results in a loss or damage to the Building or the Apartment, then Party A shall rectify such loss or damage to the extent required by Laws of Vietnam, provided that the relevant cost of rectification (less any insurance proceeds received by Party A for the loss or damage, if any) shall be allocated to the Apartment Rental, and that Party A shall have taken reasonable steps to mitigate the cost incurred.

10.5 Không phụ thuộc vào bất kỳ thời gian gia hạn nào, nếu một Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra và tiếp tục kéo dài đến sáu mươi (60) ngày, bất kỳ Bên nào cũng có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng việc gửi Thông Báo Chấm Dứt cho Bên còn lại.
Irrespective of any extension of time, if an Force Majeure Event occurs and its effect continues for a period of sixty (60) days, either Party may terminate this Agreement by giving to the other Party a Termination Notice.

11. THÔNG BÁO
NOTICES

Bất kỳ thông báo hoặc thông tin trao đổi được gửi theo Hợp Đồng này phải được thực hiện bằng văn bản (bao gồm cả fax và email) và được gửi bằng thư tay hoặc chuyển phát nhanh có báo phát đến địa chỉ của Các Bên liên quan như được thể hiện tại trang đầu tiên của Hợp Đồng này hoặc đến địa chỉ khác do Bên liên quan đó thông báo cho Bên còn lại cho mục đích nhận thông báo theo Điều này; với điều kiện là trong mỗi trường hợp nếu thông báo được gửi sau [5 giờ 30 chiều] của một Ngày Làm Việc hoặc vào một ngày không phải là Ngày Làm Việc thông báo đó sẽ được xem là nhận được vào [9 giờ 00 sáng] của Ngày Làm Việc kế tiếp.
Any notice or other communication to be given under this Agreement must be in writing (which term includes fax and email) and delivered by hand or sent by recognised courier service to the address of the relevant Parties set out in the first page of this Agreement or at any such other address of which it shall have given notice for this purpose to the other Party under this Clause; provided that in each case where delivery occurs after [5:30pm] on a Business Day or on a day which is not a Business Day, service shall be deemed to occur at [9:00am] on the next following Business Day.

Dẫn chiếu đến thời gian theo quy định tại Điều này có nghĩa là giờ địa phương của nước nơi có địa chỉ của Bên nhận thông báo.

DRAFT

References to time in this Clause are to local time in the country of the addressee.

11.1 Bất kỳ thông báo hoặc thông tin trao đổi sẽ được xem là đã được gửi đến Bên nhận khi
Any notice or other communication shall be deemed to have been given:

(a) nếu gửi bằng thư tay, vào ngày thư được chuyển;
if delivered by hand, on the date of delivery;

(b) nếu gửi bằng fax, vào thời điểm fax được gửi thành công;
if sent by fax, at the time of transmission;

(c) nếu gửi bằng email, vào thời điểm email được gửi đi và Bên gửi không nhận được báo lỗi từ chối email; hoặc
if sent by email, when sent without any message receipt failure notice; or

(d) nếu gửi bằng chuyển phát nhanh có báo phát, vào ngày thư được nhận.
if sent by recognised courier service, on the date of delivery.

11.2 Chứng từ đầy đủ để chứng minh một thông báo hoặc thông tin trao đổi đã được gửi là biên nhận được ký bởi Bên nhận thông báo hoặc phong bì có chứa thông báo hoặc thông tin liên lạc đó đã được ghi đúng địa chỉ và đã được gửi đến đúng địa chỉ đó hoặc báo cáo gửi fax thành công đến đúng số fax của Bên nhận hoặc email đã được gửi mà không bị báo lỗi từ chối email, tùy từng trường hợp áp dụng.
In proving the giving of a notice or other communication it shall be sufficient to prove that a receipt acknowledgement was signed by the receiving Party, or the envelope containing such notice was properly addressed and delivered to the address shown thereon, or that the facsimile transmission was made and a facsimile confirmation report was received, or that the e-mail was sent and no message receipt failure notice was received, as the case may be.

12. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC
MISCELLANEOUS

12.1 Mỗi Bên xác nhận rằng Hợp Đồng này có giá trị pháp lý ràng buộc và có hiệu lực bắt buộc thi hành đối với mỗi Bên.
Each Party acknowledges that this Agreement is binding and legally enforceable against it.

12.2 Mỗi Bên sẽ bảo mật tuyệt đối sự tồn tại và các điều khoản của Hợp Đồng này và sẽ không được tiết lộ thông tin nếu không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên còn lại, trừ trường hợp tiết lộ theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền hoặc vì mục đích tuân thủ Pháp Luật Việt Nam.
Each Party shall keep the existence and all terms of this Agreement strictly confidential and will not make any disclosure without prior written consent of the other Party, unless otherwise required by the competent authorities or for the purpose of compliance with the Laws of Vietnam.

12.3 Nếu bất kỳ điều khoản trong Hợp Đồng này là bất hợp pháp, không hợp lệ hoặc không thể thực thi, toàn bộ hoặc một phần, điều khoản đó sẽ được xóa hoặc sửa đổi cần thiết để điều khoản đó trở nên hợp pháp, hợp lệ và được thi hành và có hiệu lực đối với ý định

DRAFT

thương mại của Các Bên. Trong trường hợp không thể xóa hoặc sửa đổi điều khoản đó, toàn bộ hoặc một phần, thì điều khoản đó sẽ, trong trường hợp nó bất hợp pháp, không hợp lệ hoặc không thể thực thi, được coi là không tạo thành một phần của Hợp Đồng này và tính hợp pháp, hợp lệ và tính thực thi của phần còn lại của Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng do việc xóa hoặc sửa đổi điều khoản này. Nếu bất kỳ mức lãi suất quy định trong Hợp Đồng này vượt quá số tiền tối đa để xác định theo pháp luật hiện hành thì mức lãi suất này sẽ được coi là tham chiếu đến số tiền tối đa mà pháp luật hiện hành cho phép.
If any provision in this Agreement shall be held to be illegal, invalid or unenforceable, in whole or in part, the provision shall apply with whatever deletion or modification is necessary so that the provision is legal, valid and enforceable and gives effect to the commercial intention of the Parties. To the extent it is not possible to delete or modify the provision, in whole or in part, then such provision or part of it shall, to the extent that it is illegal, invalid or unenforceable, be deemed not to form part of this Agreement and the legality, validity and enforceability of the remainder of this Agreement shall, subject to any deletion or modification made under this Clause not be affected. If any interest rate specified in this Agreement is in excess of the maximum amount that may be charged under the applicable law then such interest rate shall be deemed a reference to the maximum amount permitted under the applicable laws.

12.4 Ngoại trừ được quy định khác trong Hợp Đồng này, mỗi Bên phải tự trả chi phí của mình phát sinh liên quan đến việc giao kết và hoàn thành Hợp Đồng này.
Except as otherwise expressly provided in this Agreement, each Party shall pay the costs and expenses incurred by it in connection with the entering into and completion of this Agreement.

12.5 Việc một Bên không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện bất kỳ quyền nào quy định trong Hợp Đồng này không có nghĩa là từ bỏ quyền đó. Một Bên có thể từ bỏ hoặc nhượng bộ toàn bộ hoặc một phần trách nhiệm của Bên còn lại trong Hợp Đồng này hoặc gia hạn hoặc nhượng bộ đối với Bên còn lại mà không ảnh hưởng đến các trách nhiệm khác của Bên còn lại theo Hợp Đồng này.
Delay in exercising or non-exercise of any such right is not a waiver of that right. A Party may release or compromise in whole or in part the liability of the other Party under this Agreement or grant any time or indulgence to that other Party without affecting the liability of the other Party.

12.6 Những sửa đổi hoặc thay đổi của Hợp Đồng này sẽ không ràng buộc Các Bên trừ khi được lập thành văn bản, được đề cập đến việc sửa đổi hoặc thay đổi Hợp Đồng này và được ký bởi người đại diện theo uỷ quyền của mỗi Bên.
Any variation of this Agreement shall not be binding on the Parties unless set out in writing, expressed to vary this Agreement and signed by authorised representatives of each of the Parties.

12.7 Trừ khi được quy định rõ trong Hợp Đồng này, Hợp Đồng này chỉ được chấm dứt theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Các Bên.
Except as specifically provided herein, this Agreement may only be terminated by a written agreement of the Parties.

12.8 Bên A được quyền chuyển giao hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng này, hoặc dùng các quyền theo Hợp Đồng này để làm biện pháp bảo đảm đối với bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần sự chấp thuận của Bên B, với điều kiện là việc chuyển giao, chuyển nhượng

DRAFT

hoặc bảo đảm đó không làm ảnh hưởng bất lợi đến các quyền và lợi ích của Bên B theo Hợp Đồng này. Bên B sẽ không chuyển giao hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc dùng các quyền theo Hợp Đồng này để làm biện pháp bảo đảm đối với bất kỳ bên thứ ba nào cho đến khi HĐTDH được ký kết và việc chuyển giao/chuyển nhượng sẽ được thực hiện theo các điều khoản và điều kiện của HĐTDH.
Party A may at any time assign or transfer this Agreement, or grant security over any of its rights under this Agreement to any third party without obtaining consent from Party B, provided that such assignment, transfer or security will not adversely affect Party B's rights and benefits under this Agreement. Party B may not in any way assign or transfer this Agreement, or grant security over any of its rights under this Agreement to any third party until the LTLA is signed and the assignment must be made in accordance with the terms and conditions of the LTLA.

12.9 Trừ khi Bên B chết, Bên A sẽ không có nghĩa vụ phải chuyển giao hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào cũng như không phải làm việc với bên thứ ba đó về Hợp Đồng này cho đến khi Bên A đã nhận được đầy đủ hồ sơ/bằng chứng chứng minh rằng bên thứ ba đó có các quyền đối với Hợp Đồng này, theo quy định của pháp luật Việt Nam.
Save for the case Party B dies, Party A shall not be obliged to transfer or assign this Agreement to, or otherwise deal with any third party until when Party A has received documents/evidences sufficient to prove that such third party is legally entitled to the rights under this Agreement, in accordance with the applicable laws of Vietnam.

13. TOÀN BỘ HỢP ĐỒNG
ENTIRE AGREEMENT

Hợp Đồng này (cùng với các tài liệu được dẫn chiếu đến trong Hợp Đồng này) tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên liên quan đến các giao dịch thể hiện trong Hợp Đồng này và sẽ thay thế toàn bộ các thỏa thuận trước đó, bất kể là bằng miệng hay bằng văn bản, giữa Các Bên liên quan đến vấn đề được đề cập trong Hợp Đồng này.
This Agreement (together with the documents referred to in this Agreement) constitutes the whole agreement between the Parties relating to the transactions contemplated by this Agreement and supersedes all previous agreements, whether oral or in writing, between the Parties relating to this Agreement.

14. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
GOVERNING LAW AND JURISDICTION

14.1 Hợp Đồng này và các vấn đề có liên quan phát sinh ngoài Hợp Đồng chịu sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam.
This Agreement and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it shall be governed by the laws of Vietnam.

14.2 Trong trường hợp xảy ra tranh chấp, Các Bên sẽ thương lượng để giải quyết trên tinh thần thiện chí và dựa trên những thỏa thuận hợp lý về mặt thương mại. Nếu Các Bên không giải quyết được tranh chấp thông qua thương lượng trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày một Bên gửi thông báo tranh chấp cho Bên còn lại, tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại tòa án có thẩm quyền của Việt Nam nơi có Tòa Nhà tọa lạc.
In case of a dispute, the Parties shall negotiate to solve the conflict in an amicable and commercially reasonable manner. If the Parties to the dispute fail to settle the matter

DRAFT

within thirty (30) calendar days from the date a Party notifies the other Party of the dispute it shall be referred to and resolved by the competent courts of Vietnam where the Building is located.

15. THI HÀNH
EXECUTION

Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực kể từ ngày hiệu lực và sẽ được lập thành ba (03) bản gốc song ngữ bằng tiếng Việt và tiếng Anh, có giá trị như nhau và mỗi bản đều có chữ ký của mỗi bên hoặc người đại diện theo uỷ quyền của mỗi bên. Bên A sẽ giữa hai (02) bản gốc và Bên B sẽ giữ một (01) bản gốc. Trong trường hợp có sự không giống nhau giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
This Agreement shall be valid from the effective date and shall be made in three (03) bilingual originals in Vietnamese and English, with equal validity and with each copy bearing the original signature of each party or its duly authorised representative. Party A shall keep two (02) originals and Party B shall keep one (01) original. In the event of any discrepancy between the English version and Vietnamese version, the Vietnamese version shall prevail.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG Các Bên tại đây ký kết Hợp Đồng này vào ngày tháng năm được ghi tại phần đầu ở trên.
IN WITNESS WHEREOF *the Parties hereto have caused this Agreement to be executed the day and year first above written.*

Thay mặt và đại diện cho Bên A ***For and on behalf of Party A*** **CÔNG TY ……..** **……...**	**Thay mặt và đại diện cho Bên B** ***For and on behalf of Party B***
Họ tên/*Full name*: Chức vụ/*Title*:	Họ tên/*Full name*:
	Họ tên/*Full name*:

DRAFT

PHỤ LỤC 1
SCHEDULE 1

GIÁ THUÊ CĂN HỘ, TIỀN ĐẶT CỌC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN
APARTMENT RENTAL, DEPOSIT AND PAYMENT

1. Giá Thuê Căn Hộ
Apartment Rental

Giá Thuê Căn Hộ là VNĐ [*] (viết bằng chữ: [*] đồng) được tính toán dựa trên công thức sau:
The Apartment Rental is VND [*] (In words: [*] Vietnam dong) which is calculated as per the following formula:

Giá Thuê Căn Hộ = Đơn Giá Thuê x Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ
Apartment Rental = Unit Rental Price x Apartment Use Area

Đơn Giá Thuê = Giá Thuê Căn Hộ / Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ
Unit Rental Price = Apartment Rental / Apartment Use Area

Giá Thuê Căn Hộ bao gồm tiền sử dụng đất, thuế GTGT và Quỹ Bảo Trì, trong đó:
Apartment Rental shall include land use fee, VAT and Sinking Fund, in which:

(a) Giá Thuê Thuần Căn Hộ: VNĐ [*] (*Viết bằng chữ: [*]đồng)*;
Net Apartment Rental: VND [*] (In words: [*] Vietnam dong);

(b) Quỹ Bảo Trì (bằng 2% giá thuê thuần căn hộ): VNĐ [*] (Viết bằng chữ*: [*] đồng*);
Sinking Fund (equal to 2% of the Net Apartment Rental): VND [*] (In words: [*] Vietnam dong);

(c) Thuế GTGT: VNĐ [*]
VAT: VND [*]

2. Tiến Độ Thanh Toán
Payment Schedule

2.1 Tiến Độ Thanh Toán
Deposit Payment Schedule

Tiến Độ Thanh ToánBên B phải thanh toán Tiền Đặt Cọc cho Bên A thành nhiều đợt căn cứ vào Tiến Độ Thanh Toán Tiền Đặt Cọc sau:
Party B shall pay the Deposit to Party A in multiple instalments in accordance with the following Deposit Payment Schedule:

DRAFT

Đợt ***Instalment***	**% Giá Thuê Căn Hộ** ***% of the Apartment Rental***	**Số Tiền Đặt Cọc (VNĐ)** ***Deposit Amount (VND)***	**Ngày Đến Hạn** ***Due Date***
1	10%	[*] (cộng thuế GTGT) *(plus VAT)*	Vào ngày ký kết Hợp Đồng này *On the signing date of this Agreement*
2	10%	[*] (cộng thuế GTGT) *(plus VAT)*	Trong vòng 15 Ngày Làm Việc kể từ khi Bên A gửi thông báo Ký Kết HĐTDH *Within 15 Business Days from the date Party A sends LTLA Signing Notice*
Tổng ***Total***	20%	[*]	[*]

2.2 Tiến Độ Thanh Toán Giá Thuê Căn Hộ
Apartment Rental Payment Schedule

Bên B phải thanh toán Giá Thuê Căn Hộ cho Bên A theo tiến độ thanh toán sau:
Party B shall pay the Apartment Rental to Party A in accordance with the following payment schedule:

Đợt ***Instalment***	**% trên Giá Thuê Thuần Căn Hộ** ***% of the Net Apartment Rental***	**Giá Thuê Căn Hộ (VNĐ)** ***Apartment Rental Amount (VND)***	**Thuế GTGT (VNĐ)** ***Value Added Tax (VND)***	**Quỹ Bảo Trì (VNĐ)** ***Sinking Fund (VND)***	**Tổng (VNĐ)** ***Total (VND)***	**Ngày Đến Hạn** ***Due Date***
1.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
2.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
3.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
4.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
5.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
6.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
7.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
8.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
9.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
Tổng ***Total***	100%	[*]	[*]	[*]	[*]	

DRAFT

Tài khoản ngân hàng của Bên A
Party A's Bank Account

Tên tài khoản *Account name*	:	[*]
Số tài khoản *Account number*	:	[*] *[*]*
Tên ngân hàng *Bank name*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ ngân hàng *Bank address*	:	[*] *[*]*
Mã Swift *Swift code*	:	[*] *[*]*

DRAFT

PHỤ LỤC 2
SCHEDULE 2

MÔ TẢ CĂN HỘ
DESCRIPTION OF APARTMENT

PHẦN A: MÔ TẢ CĂN HỘ
PART A: DESCRIPTION OF THE APARTMENT

- Loại Căn Hộ: [*]
  Type of the Apartment: [*]

- Mã Số Căn Hộ: [*], Tầng: [*]
  Unit Code: [*], Floor: [*]

- Diện tích Sử Dụng Căn Hộ: [*] m^2
  Apartment Use area: [*] m^2

  (là diện tích sử dụng khu vực riêng của Căn Hộ được tính theo số đo đạc thuần (Net), bao gồm diện tích các bức tường ngăn cách các phòng nội trong Căn Hộ và diện tích ban công và hành lang ngoài (nếu có), và không bao gồm các bức tường ranh giới của Căn Hộ, hoặc không bao gồm các bức tường ngăn cách Các Căn Hộ, hoặc không bao gồm diện tích sàn nhà chứa các cột hoặc hộp kỹ thuật bên trong Căn Hộ. Khi tính toán diện tích ban công, toàn bộ diện tích sàn nhà sẽ được tính vào. Trong trường hợp ban công gồm có phần diện tích chung với tường thì diện tích của ban công sẽ được tính từ mép trong của bức tường chung như mô tả trong bản bố trí Căn Hộ đã được thông qua)
  (means the private use area of an Apartment that is calculated in accordance with net measurements, including the area of walls partitioning rooms within the Apartment and the area of balcony and loggia (if any), and not including the boundary walls of the Apartment, nor the walls dividing the various Apartments, nor the floor area containing columns or technical boxes inside the Apartment. When calculating the area of balcony, the entire floor area is included. In case the balcony contains an area of common wall then its area shall be calculated from the inner edge of such common wall as prescribed in the Apartment's approved layout)

- Diện tích gộp Sàn Nhà Căn Hộ: [*] m^2
  Apartment Gross Floor area: [*] m^2

  (là diện tích tính từ đường trung tâm của các bức tường ranh giới, các bức tường ngăn cách Các Căn Hộ, bao gồm diện tích sàn nhà chứa các cột hoặc hộp kỹ thuật bên trong Căn Hộ.)
  (means the area calculated from the centreline of the boundary walls, the walls dividing the various Apartments, including the floor area containing columns or technical boxes inside the Apartment.)

Các Bên nhất trí rằng Giá Thuê Căn Hộ có thể được điều chỉnh theo diện tích thực tế dựa trên phương pháp điều chỉnh sẽ được quy định trong Hợp Đồng Thuê Dài Hạn.
The Parties agree that the Apartment Rental may be adjusted for the actual area in accordance with the adjustment method to be set out in the Long Term Lease Agreement.

DRAFT

PHẦN B: THÔNG SỐ KỸ THUẬT
PART B: TECHNICAL SPECIFICATIONS

[*]

GHI CHÚ
REMARKS

Các Bên nhất trí rằng:
The Parties agree that:

- Bên A, theo toàn quyền quyết định của mình hay theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương hoặc các cơ quan có thẩm quyền khác, có thể thực hiện các thay đổi nhỏ trong thiết kế nội thất của Căn Hộ so với chi tiết nêu tại Hợp Đồng này cũng như các tài liệu tiếp thị và căn hộ trưng bày mẫu;
  Party A at its own discretion or as required by the local or other authorities, may make minor changes to the internal design of the Apartment from that shown in this Agreement and represented in marketing materials and displays;

- Bên A có quyền bổ sung, thay đổi thiết kế Tòa Nhà, các thông số kỹ thuật, chi tiết, sơ đồ tầng lầu, vật liệu và mục đích sử dụng các tiện nghi sinh hoạt theo Pháp Luật Việt Nam.
  Party A reserves the right to make any modifications and changes to the Building design, specifications, features, floor plans, and the intended use of the facilities in accordance with the Laws of Vietnam.

PHẦN C: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SÀN NHÀ CĂN HỘ
PART C: APARTMENT FLOOR PLAN

[*]

DRAFT

PHỤ LỤC 3
SCHEDULE 3

MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ DÀI HẠN
TEMPLATE OF APARTMENT LONG TERM LEASE AGREEMENT

DRAFT